

vista la sentenza n. 359/1985 con la quale la Corte costituzionale ha riconosciuto a questo Ministero la potestà concorrenziale di imporre vincoli secondo la procedura prevista dall'art. 82 del sopradetto decreto del Presidente della Repubblica n. 616/1977;

visto il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 250 del 26 ottobre 1998 e recante "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali", Ministero al quale sono state devolute le attribuzioni spettanti al Ministero per i beni culturali e ambientali;

visto il decreto ministeriale 10 novembre 1998 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 10 del 14 gennaio 1999, con il quale sono state delegate all'on. sottosegretario di Stato Giampaolo D'Andrea le funzioni ministeriali previste dalla citata legge 29 giugno 1939 n.1497;

considerato che con nota n. SD/201/28296 dell'11 novembre 1998 l'Ufficio centrale per i beni ambientali e paesaggistici, in seguito a segnalazioni che denunciavano lavori di sistemazione della zona adiacente alla Cattedrale di S. Cerbone nel comune di Massa Marittima in provincia di Grosseto, chiedeva alla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici delle province di Siena e Grosseto di voler condurre i necessari accertamenti e di fornire eventuali proposte di provvedimenti in merito;

considerato che con nota n. 2571 del 1° marzo 1999 la predetta soprintendenza trasmetteva la relazione in ordine ai lavori per la realizzazione di parcheggi nel centro storico di Massa Marittima in un'area limitrofa alla Cattedrale di S. Cerbone ed evidenziava che sull'area in questione non risultava alcun vincolo ai sensi della legge n.1497/1939, mentre la Cattedrale di S. Cerbone risultava sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 4 della legge n.1089/1939;

considerato che con nota SDG/1889 del 2 marzo 1999 l'ufficio centrale per i beni archeologici, architettonici, artistici e storici trasmetteva copia della nota n. 635 del 2 marzo 1999 con cui si portava a conoscenza l'Ufficio speciale per Roma Capitale e Grandi eventi del problema relativo alla salvaguardia della predetta Cattedrale di San Cerbone con riferimento alla realizzazione in zona adiacente di un progetto di parcheggio finanziato con i fondi del Piano nazionale per il Giubileo ai sensi della legge n. 270/1998, suggerendo di disporre le verifiche necessarie e di predisporre un adeguato monitoraggio del documento in connessione con l'esecuzione dei lavori previsti;

considerato che con nota n. A12071 del 13 maggio 1999 l'Ufficio centrale per i beni archeologici, architettonici, artistici e storici comunicava di aver predisposto le verifiche di competenza ai fini della tutela ex lege n.1089/1939, di aver trasmesso il progetto al Servizio geologico nazionale per gli aspetti di natura geologica e di aver interessato il Comitato di settore per i beni ambientali e architettonici del Consiglio nazionale per i beni culturali e ambientali che aveva già disposto un sopralluogo sull'area; considerato che nella relazione redatta a seguito del sopralluogo effettuato in data 18 maggio 1999 emerge il notevole interesse paesistico del percorso che da via Massetana in direzione di Massa Marittima conduce in prossimità di una porta, delle mura urbane e del Duomo di una cittadina che riesce ancora oggi a manifestare la propria schietta impronta medioevale nonostante lo sviluppo urbanistico avvenuto in epoca moderna;

considerato che dalla medesima relazione si evince che "l'inserimento dell'intervento al di là delle considerazioni specificatamente connesse agli aspetti geotecnica relativi alle consistenti opere di consolidamento e sbancamento indotte dalle significative modifiche della configurazione morfologica del territorio, creerebbe una maggiore invasione del campo visivo dell'osservatore che dalla strada guarda verso il Duomo, a causa delle maggiori dimensioni dei volumi emergenti, ulteriormente accentuata da una ubicazione dei volumi medesimi in posizione adiacente alla via Massetana Nord";

considerato pertanto che nelle predetta relazione si evidenziava come vi fossero tutte le condizioni ed i presupposti per l'emanazione di un decreto di sospensione dei lavori relativi alla realizzazione di un parcheggio pluripiano nell'area sottostante piazza Mazzini e adiacente la Cattedrale di S. Cerbone e per l'attivazione delle procedure inerenti l'apposizione di provvedimenti di tutela paesistica, nelle more dell'adeguamento della strumentazione urbanistica locale ai criteri ed indirizzi del P.T.C. a valenza paesistica, adottato dalla provincia di Grosseto;

considerato che a seguito degli accertamenti effettuati è emerso come l'intervento relativo alla realizzazione del parcheggio prevedendo interventi di specifico impatto ambientale avrebbe consolidato una situazione di forte interferenza contestuale direttamente incidente nelle visuali prospettiche del sistema mura urbane-cattedrale e, più in generale, nella percezione di una immagine peculiare del centro storico;

considerato che con nota n. 8528 del 21 maggio 1999 il comune di Massa Marittima inoltrava la documentazione progettuale relativa alla riqualificazione funzionale delle aree di sosta e dell'accessibilità al centro storico ed al complesso monumentale della predetta Cattedrale, poi integrata con successiva nota fax del 24 maggio 1999 di trasmissione degli atti di approvazione della variante concernente l'intervento;

considerato che con nota ST/102/14836/1999 del 14 giugno 1999 l'Ufficio centrale per i beni ambientali e paesaggistici chiedeva alla predetta Soprintendenza di voler urgentemente attivare la procedura di vincolo ai sensi della legge n.1497/1939 al fine di salvaguardare lo stato dei luoghi ritenuto di rilevante interesse ambientale e paesaggistico, con osservanza dei disposti della legge n. 241/1990 in ordine alla dovuta informazione relativa all'avvio del procedimento agli Enti interessati;

considerato che con nota n. 7747 del 15 giugno 1999 la predetta Soprintendenza comunicava di aver attivato la procedura di proposta di vincolo ai sensi della legge n. 1497/1939 e chiedeva all'Ufficio centrale di voler interrompere i lavori nell'area predetta;

considerato che con decreto ministeriale 28 giugno 1999 notificato dalla Prefettura di Grosseto il 30 giugno 1999, su proposta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le province di Siena e Grosseto sono stati sospesi i lavori per la realizzazione di un parcheggio pluripiano nel comune di Massa Marittima, in un'area sottostante Piazza Mazzini, limitrofa alla Cattedrale di S. Cerbone, poiché lesivi delle bellezze d'insieme, delle visuali prospettiche esistenti e delle qualità ambientali dell'area per le quali era in itinere la procedura per l'apposizione di un vincolo ex lege n.1497/1939; considerato che con nota n. 20086/R del 2 luglio 1999 il comune di Massa Marittima, nel prendere atto dell'emanazione del citato decreto e rappresentando la completa disponibilità ad individuare soluzioni progettuali diverse dall'intervento proposto al fine di limitarne l'impatto ambientale, chiedeva la revoca del provvedimento di sospensione lavori del 28 giugno 1999 ovvero la limitazione della sospensione dei lavori esclusivamente alla parte del progetto relativa alla realizzazione dei volumi edilizi fuori terra, alla torre ascensore ed alle opere di raccordo della viabilità per l'accesso all'autorimessa, al fine di consentire la ripresa dei lavori sulle parti restanti;

considerato che con successiva nota n. 20088/R del 14 luglio 1999 il sindaco del comune di Massa Marittima nel puntualizzare alcuni profili inerenti l'intervento pubblico di riqualificazione funzionale delle aree di sosta e di accesso al centro storico, manifestava la disponibilità di procedere ad una parziale riprogettazione dell'intervento per limitarne l'impatto ambientale e paesaggistico e trasmetteva la documentazione grafica e fotografica inerente il progetto;

considerato che in merito all'istanza comunale la Soprintendenza con nota n. 9803 del 30 luglio 1999 si esprimeva favorevolmente ritenendo possibile la limitazione dell'ambito di applicazione del decreto di sospensione ai lavori di costruzione dei volumi fuori terra, alla torre ascensore ed alle opere di raccordo della viabilità per l'accesso all'autorimessa;

considerato che il predetto Ufficio periferico, rilevata l'urgenza e l'indifferibilità dell'emanazione del provvedimento di tutela, con nota n. 9802 del 30 luglio 1999, poi integrata con nota n. 10114 del 6 agosto 1999, nel rilevare che l'intorno urbano di epoca contemporanea risultava sufficientemente tutelato dall'adottando P.R.G. e che, ove necessario, sarebbe stato sempre possibile una tempestiva estensione del vincolo, trasmetteva tutti gli atti idonei ad avviare la procedura di imposizione del vincolo ex lege n.1497/1939 per il centro storico del comune di Massa Marittima in provincia di Grosseto delimitato tra le seguenti strade urbane: via Massetana nord, via A. Boito, p.zza Mori, via S. Francesco, via dei Chiassarelli, p.zza XXIV Maggio, via Valle Aspra, via Ximenes, via Massetana Nord;

considerato che nella medesima nota la Soprintendenza, nel rilevare come la perimetrazione del vincolo fosse relativa alle zone del centro urbano antico, in coerenza con la relazione sugli aspetti

urbanistici inviata all'UNESCO per la proposta di inserimento della città nelle liste del patrimonio, evidenziava come il centro storico di Massa Marittima sia caratterizzato dalla complessiva forma urbis che la rende unica nel panorama delle città medioevali italiane e pertanto meritevole di tutela; considerato pertanto che, sulla base delle istanze del comune di Massa Marittima e dei pareri tecnici espressi dalla Soprintendenza e dall'Ufficio Centrale, in data 2 agosto 1999 è stato emanato il decreto ministeriale di revoca parziale del decreto ministeriale del 28 giugno 1999 di sospensione lavori previsti per la realizzazione del parcheggio pluripiano nel comune di Massa Marittima, limitandone l'ambito di applicazione ai lavori di costruzione dei volumi fuori terra, alla torre ascensore e alle opere di raccordo della viabilità per l'accesso all'autorimessa, e subordinando la realizzazione delle opere interrato previste nell'area sottostante la Cattedrale di S. Cerbone e del parcheggio sotterraneo al preventivo nullaosta dell'Ufficio centrale dei beni architettonici, artistici e storici;

considerato che dagli atti relativi alla proposta di vincolo si evince che il primo centro abitato di Massa Marittima sia da individuare in Massa Vecchia, indicata con il nome di Orti Moris, situata ai piedi del poggio su cui si trova il centro urbano, qualificato come una "massa" di epoca tardo-antica, probabilmente rientrando in un'unica proprietà regale suddivisa poi in una serie di piccoli feudi; considerato che tra la fine del XII e l'inizio del XIII secolo la nascita del Comune determinò forti innovazioni nella definizione delle strutture urbanistiche della città mediante la creazione di edifici di rappresentanza, fondamentali organi della vita urbana, che si svilupparono nella parte contigua alla piazza costituendo un complesso urbanistico di eccezionale unitarietà ed organicità spaziale con una configurazione stellare: il Duomo, la Canonica, il palazzo del Podestà, il palazzo del Comune, la loggia del Mercato, e poco più là la Zecca e la Fonte pubblica;

considerato pertanto che l'area, che è possibile ammirare percorrendo la via Massetana in direzione di Massa Marittima, è caratterizzata da impronta medioevale fra cui primeggia maestoso il Duomo, uno dei capolavori dell'architettura romanico – gotica di tipo pisano, iniziato nell'undicesimo secolo ed ampliato tra il 1287 e il 1304;

considerato che nella prima metà del XIII secolo si diede inizio alla costruzione del Duomo e della Torre del Candeliere che segnò il vertice della Città Vecchia e la base della Città Nuova, in una parola il fulcro attorno al quale ruotava la città, e che quest'ultima venne concepita come quartiere residenziale per gli strati meno abbienti della popolazione come risulta dalla tipologia delle abitazioni di questa zona, quasi tutte a schiera con fondo al piano terra, caratterizzate da finestre semplici, da porte d'ingresso piccole ed anche dalla quasi totale assenza di elementi di decoro esterni; considerato che la pianificazione urbanistica della Città Nuova, nel quadro complessivo di crescita urbana formalmente definito nel periodo 1225-1228, fu realizzata in tempi brevi, tenuto conto che già intorno al 1232 si attuò la divisione tra Città Vecchia e Città Nuova, nel 1243 venne costruito il monastero di S. Chiara e nel 1229 la Chiesa di S. Agostino;

considerato che il Terziere di Città Vecchia, così spontaneo nella sinuosità delle sue strade e vicoli, e quello di Città Nuova, con i suoi isolati geometrici perfettamente regolari disposti a pettine, contenuti entrambi all'interno della stessa cinta muraria, e coevi, eppure ognuno con le sue forti e diverse connotazioni urbanistiche ed architettoniche, riveste grande interesse ambientale e paesaggistico;

considerato che l'adozione del primo strumento urbanistico di Massa Marittima risale al 1961 mentre l'entrata in vigore a quindici anni più tardi, si innesta in una situazione di sviluppo urbano già profondamente mutata, poiché proprio negli anni '60 il comune continuò ad ampliarsi soprattutto lungo il viale Martiri di Niccioleta, nell'area delle Tonacelle e sotto l'Arlecchino, con una edificazione intensiva e di forte impatto sul paesaggio;

rilevata l'importanza che assume il centro storico di Massa Marittima motivata dalla presenza di un tessuto urbano medioevale complesso e ben conservato che contiene notevoli emergenze architettoniche di grande interesse sotto il profilo morfologico e tipologico;

considerato che da quanto sopra esposto appare indispensabile sottoporre a vincolo ex lege n.1497/1939 il centro storico di Massa Marittima così come perimetrato al fine di garantirne la conservazione e di preservarlo da interventi edilizi che potrebbero comprometterne irreparabilmente

l'assetto morfologico, le connotazioni architettoniche e le pregevoli caratteristiche paesaggistico-ambientali;

considerato che il vincolo comporta in particolare l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella località vincolata di presentare alla Regione o all'Ente della stessa subdelegato la richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della citata legge n.1497/1939 per qualsiasi intervento che modifichi lo stato dei luoghi, secondo la procedura prevista dal nono comma dell'art. 82 del decreto del Presidente della Repubblica n. 616/1977 così come introdotto dall'art. 1 della legge 8 agosto 1985, n.431 di conversione in legge con modificazioni del decreto – legge 27 giugno 1985, n.312 e che questo Ministero può in ogni caso annullare tale autorizzazione entro i sessanta giorni successivi alla ricezione di detto provvedimento, corredato della documentazione idonea a consentire la dovuta valutazione ministeriale;

considerato che il Comitato di settore per i beni ambientali ed architettonici del Consiglio nazionale per i beni culturali e ambientali nella seduta dell'11 ottobre 1999 ha espresso parere favorevole alla proposta di vincolo formulata dalla predetta Soprintendenza rilevando che "il vincolo è motivato sia dalla presenza di un tessuto urbano medioevale complesso e ben conservato, che contiene notevoli emergenze architettoniche di grande interesse sotto il profilo morfologico e tipologico, infatti il centro storico è stato anche proposto all'UNESCO per l'inserimento negli elenchi del patrimonio mondiale da tutelare";

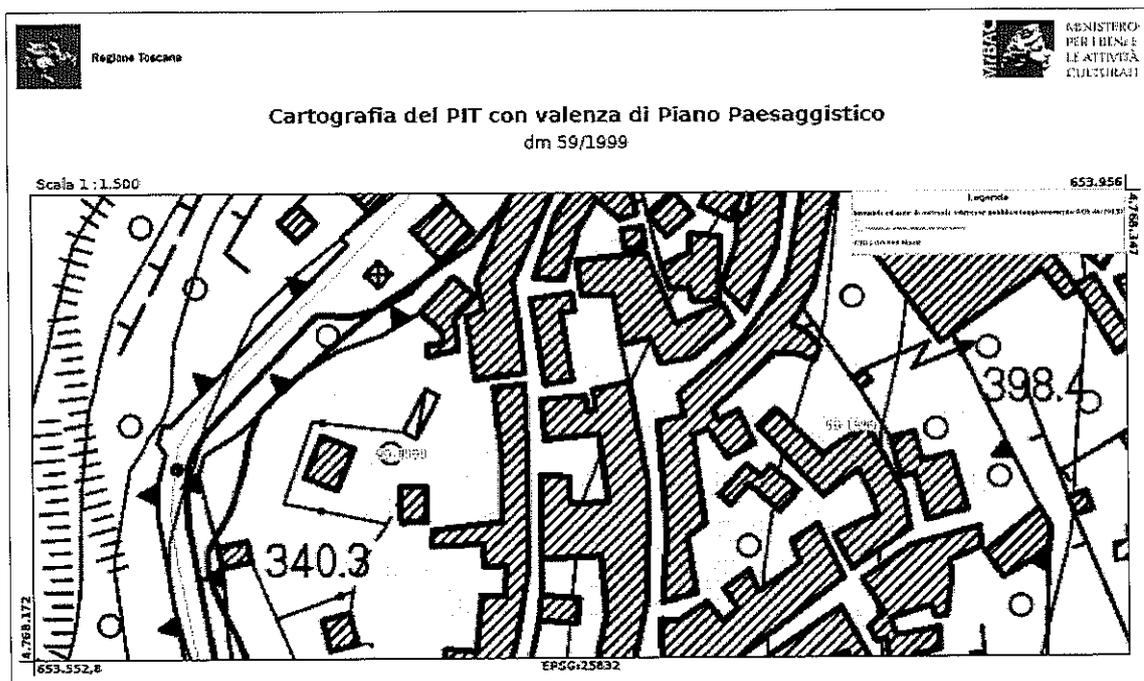
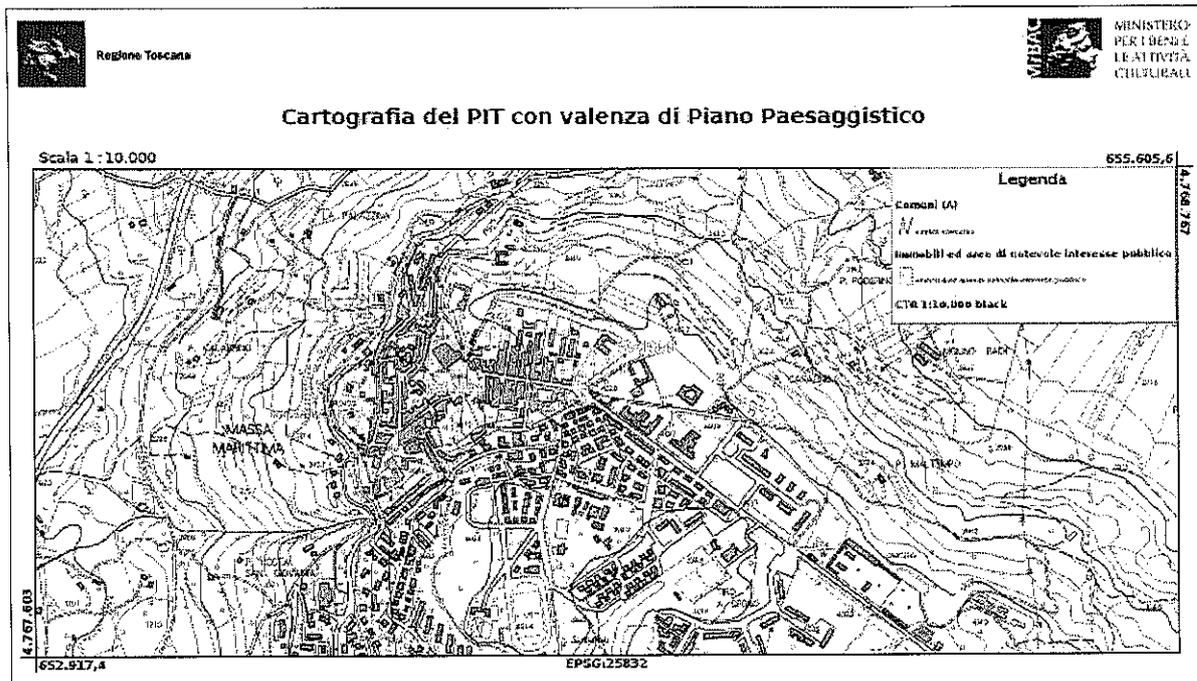
decreta il centro storico del comune di Massa Marittima in provincia di Grosseto, così come sopra delimitato, è dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed in applicazione dell'art. 82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, ed è pertanto soggetto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa ed a quelle previste nel citato decreto del Presidente della Repubblica.

La Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici delle province di Siena e Grosseto provvederà a che copia della Gazzetta Ufficiale contenente il presente decreto venga affissa ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 29 giugno 1939 n. 1497, e dell'art. 12 del relativo regolamento d'esecuzione 3 giugno 1940, n. 1357, all'albo del comune interessato e che copia della Gazzetta Ufficiale stessa, con relativa planimetria da allegare, venga depositata presso i competenti uffici del comune suddetto.

Avverso il presente atto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale amministrativo regionale competente per territorio o, a scelta dell'interessato, avanti al Tribunale amministrativo regionale del Lazio, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

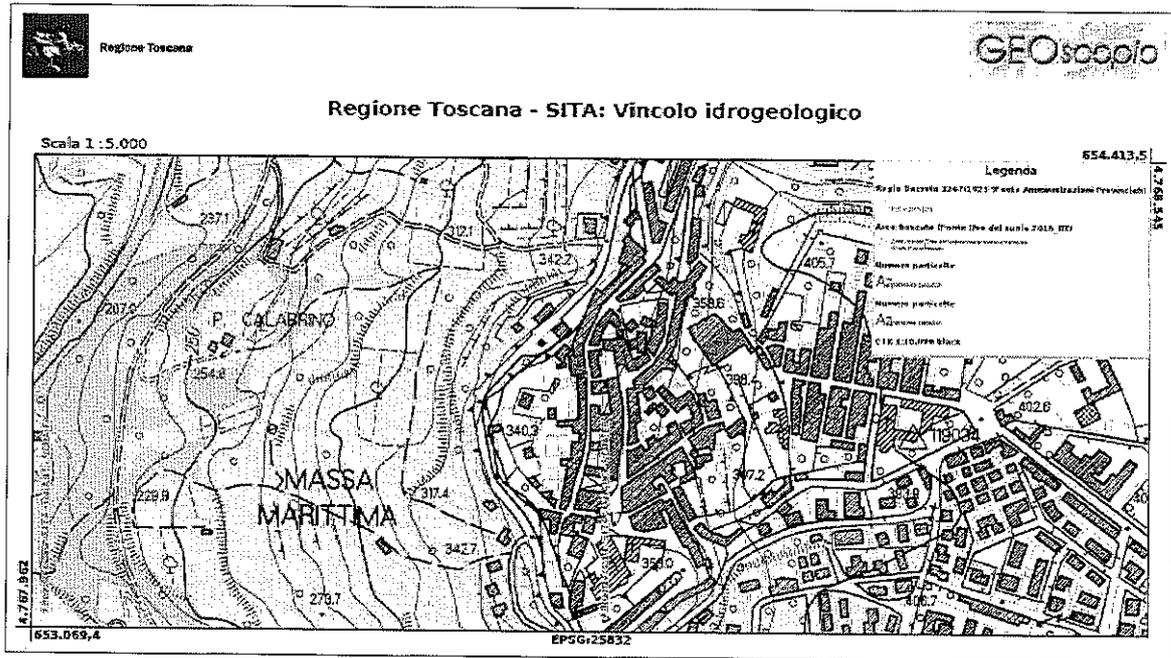
Roma, 24 novembre 1999

Il Sottosegretario di Stato: D'Andrea



*Estratti del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico
Carta Vincolo Paesaggistico "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" - D. M. n. 59/1999*

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.



Carta Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923

6. REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa Marittima (GR) è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dei seguenti immobili facenti parte del complesso immobiliare destinato ad "Albergo Il Sole":

(si veda Allegato n.2)

- Immobile destinato ad ALBERGO distinto al Foglio 143 - Particella 117 - Sub 9, graffiato alla Particella 118 - Sub 13, e alla Particella 120 - Sub 11, Categoria D/2, Rendita Euro 28.437,26 (via della Libertà n.43, n.45 e n.47, piano S1-T-1);
- Immobile destinato a MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO distinto al Foglio 143 - Particella 120 - Sub 14, Categoria C/2, classe 3, cons. 43 mq, sup. cat. 56 mq, Rendita Euro 64,40 (vicolo Porte n.7, piano T);
- Immobile destinato a CIVILE ABITAZIONE distinto al Foglio 143 - Particella 118 - Sub 12, graffiato alla Particella 120 - Sub 5, Categoria A/2, classe 3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 82 mq, Rendita Euro 534,53, (via della Libertà n.43, piano 1).

- **Pratica edilizia n.437 – Concessione n.12** - presentata il 21.11.1986 e rilasciata il 24.02.1987 – **Ristrutturazione Edilizia ex "Albergo Il Sole"**, presentata dal Sig. VICHI Gianfranco.

Domanda di permesso di abitabilità e d'uso in data 10.03.1990 presentata dal Sig. VICHI Gianfranco e rilasciata dal Sindaco del Comune di Massa Marittima in data

30.04.1990.

- **Concessione n.111/1988** del 19.12.1988 - **Variante in corso d'opera** per “Modifica alla copertura del piccolo corpo avanzato a lato posteriore di via della Libertà con creazione di terrazza praticabile e trasformazione di due finestre in finestroni. Piccole varianti interne” presentata dal Sig. VICHI Gianfranco.
- **Concessione n.66/1989** del 26.07.1989 - **Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.12/1987** – per “Variante per modifiche interne, esterne e di destinazione d'uso” presentata dal Sig. [REDACTED]
- **Autorizzazione n.8455/89** del 26.07.1989 – per “posa in opera di ringhiera in ferro sovrastante muretto di altezza 10-20 cm a faccia vista e cimasa in pietra serena” presentata dal Sig. [REDACTED]
- **Autorizzazione n.2027** del 26.07.1989 – per “variante in corso d'opera per installazione di due porte di accesso in vetro, anziché in legno” presentata dal Sig. [REDACTED]
- **Autorizzazione n.16313** del 29.11.1989 – per “Allacciamento fognatura e spostamento linee Enel” presentata dal Sig. [REDACTED]
- **Autorizzazione n.61** del 19.01.1990 – per “Varianti in corso d'opera” presentata dal Sig. [REDACTED]
- **Autorizzazione n.19906** del 05.03.1990 – per “Istallazione insegna” presentata dal Sig. [REDACTED]
- **Autorizzazione n.2929** del 05.03.1990 – per “Allacciamento gas metano” presentata dal Sig. [REDACTED]
- **Autorizzazione n.13369** del 26.09.1990 – per “Istallazione struttura porta bandiere” presentata dal Sig. [REDACTED]
- **Pratica Art.26 Legge 28:02.1985 n.47** del 19.02.1999 – per “Opere interne” presentata dal Sig. [REDACTED]
- **D.I.A gratuita del 07.01.2004** – per “Istallazione predisposizione impianto di condizionamento”, presentata dal Sig. [REDACTED]
- **D.I.A gratuita n.437 - del 20.05.2004** – per “Istallazione macchine per il condizionamento”, presentata dal Sig. [REDACTED]

- Immobile destinato a **CIVILE ABITAZIONE** distinto al Foglio 143 - Particella 74 – Sub 2, graffato alla Particella 75 – Sub 2, Categoria A/4, classe 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. 116 mq, Rendita Euro 284,05, (vicolo Albizzeschi n.5, piano T-1).
- **Pratica edilizia del 03.03.1999 D.I.A.** – ai sensi dell'Art.4 D.L. n.398/93 convertito in Legge 493/93 modificato con Legge 662 del 23.12.1996, presentata dal Sig. [REDACTED]
Dichiarazione di Collaudo Finale del 14.03.2002

Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari e gli altri manufatti oggetto della presente relazione peritale non sono realizzati abusivamente.

REGOLARITA' EDILIZIA

Confrontando la situazione urbanistica in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva:

-Immobile destinato ad **ALBERGO** distinto al Foglio 143 - Particella 117 - Sub 9, (via della Libertà n.43, n.45 e n.47, piano S1-T-1); risulta **NON CONFORME** dal punto di vista urbanistico in quanto sono presenti alcune piccole difformità nella rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate, trattandosi di opere realizzate in difformità al titolo abilitativo, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante presentazione di **Accertamento di Conformità in Sanatoria**, a firma di tecnico abilitato, previo pagamento della sanzione prevista dall'art.209 comma 5, comunque in misura **non inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00)** per unità immobiliare.

N.B.: Essendo l'area vincolata dal punto di vista Paesaggistico, l'avente titolo, se necessario, dovrà provvedere ad acquisire **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica** ai sensi dell'art.167 comma 4 del D.Lgs 42/2004.

N.B.: Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

- L'immobile destinato a **CIVILE ABITAZIONE** distinto al Foglio 143 - Particella 118 – Sub 12, (via della Libertà n.43, piano 1), risulta **CONFORME** allo stato legittimo reperito in atti.

-
- L'immobile destinato a **MAGAZZINO** distinto al Foglio 143 - Particella 120 - Sub 14, (vicolo Porte n.7, piano T), risulta **NON CONFORME** in quanto sono presenti alcune difformità dello stato dei luoghi e nello specifico una diversa distribuzione degli spazi interni con tramezzature in cartongesso, il collegamento con altra unità immobiliare intestata ad altra ditta e incremento di volumetria ricavata nel terrapieno.

Le difformità riscontrate, trattandosi di opere realizzate in difformità al titolo abilitativo, ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni realizzata con pannelli in cartongesso ed opere murarie, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante presentazione di **Accertamento di Conformità in Sanatoria**, a firma di tecnico abilitato, previo pagamento della sanzione prevista dall'art.209 comma 5, comunque in misura **non inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00)** per unità immobiliare.

Per quanto riguarda il collegamento del magazzino con altra unità immobiliare e l'incremento volumetrico, l'avente titolo dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stato legittimo.

N.B.: Essendo l'area vincolata dal punto di vista Paesaggistico, l'avente titolo, se necessario, dovrà provvedere ad acquisire Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 comma 4 del D.Lgs 42/2004.

N.B.: Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

-
- L'immobile destinato a **CIVILE ABITAZIONE** censito al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) al Foglio 143 - Particella 74 – Sub 2, (vicolo Albizzeschi n.5, piano T-1), risulta **CONFORME** dal punto di vista urbanistico.

7. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' - STATO LOCATIVO

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

In particolare, insiste vincolo “**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**” da Decreto Ministeriale n. 59 del 24 novembre 1999 con la seguente motivazione: “[...] *al fine di garantirne la conservazione e di preservarlo da interventi edilizi che potrebbero comprometterne irreparabilmente l'assetto morfologico, le connotazioni architettoniche e le pregevoli caratteristiche paesaggistico-ambientali*”.

Gli immobili sopra indicati ed oggetto di interesse sono **liberi** in quanto nella disponibilità della società fallita.

8. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, ovvero **dicembre 2020**, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

IMMOBILI - Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e

caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili:

- **IMMOBILE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVO** valori compresi tra € 600,00 e € 900,00 al metro quadro di superficie commerciale.
- **IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE** valori compresi tra € 1.000,00 e € 1.400,00 al metro quadro di superficie commerciale.
- **IMMOBILE A DESTINAZIONE MAGAZZINO** valori compresi tra € 450,00 e € 650,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Tenuto ora conto che:

- Lo stato manutentivo degli immobili come descritto al precedente paragrafo 2;
- Le unità immobiliari individuate nei Lotti si considerano **libere**;
- Sono presenti difformità catastali e urbanistiche come descritto ai paragrafi 4 e 6;
- Lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere ritenuti congrui i seguenti valori unitari come segue:

- **IMMOBILE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVO** ⇒ € 700,00 al mq commerciale.
- **IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE** ⇒ € 1.100,00 al mq commerciale.
- **IMMOBILE A DESTINAZIONE MAGAZZINO** ⇒ € 500,00 al mq commerciale.

9. VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva del compendio immobiliare riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione:

LOTTO 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE ALBERGO IL SOLE, composto da **ALBERGO** con 50 camere, locali accessori oltre a locali comuni, posto al piano sottostrada, terra e primo, sito nel centro storico del Comune di Massa Marittima (GR), via della Libertà n.43-45-47, piano S1-T-1:

$$\text{mq } 2.470,00 \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.729.000,00$$

diconsi: euro unmilionesettecentoventinovemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 2 - UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA A CIVILE ABITAZIONE, composto da APPARTAMENTO al piano primo, corredata di terrazza, sito in via della Libertà n.43, nel centro storico del Comune di Massa Marittima (GR):

mq 84,56 x 1.100,00 €/mq = € 93.016,00

arrotondabili a € 93.000,00

diconsi: euro novantatremila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 3 - UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA A MAGAZZINO al piano terra sito nel centro storico del Comune di Massa Marittima (GR), Vicolo Porte n.7:

mq 60,98 x 500,00 €/mq = € 30.490,00

arrotondabili a € 30.500,00

diconsi: euro trentamilacinquecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 4 - UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA A CIVILE ABITAZIONE, composto da APPARTAMENTO al piano terra e primo, corredata di terrazza e ripostigli, sito in vicolo Albizzeschi n.5, nel centro storico del Comune di Massa Marittima (GR):

mq 108,45 x 1.100,00 €/mq = € 119.295,00

arrotondabili a € 119.000,00

diconsi: euro centodiciannovemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI: € 1.971.500,00

diconsi: euro unmilionenovecentosettantunomilacinquecento/00

PREZZO BASE DEL LOTTO UNO:

€ 1.729.000,00

diconsi: euro unmilionesettecentoventinovemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Lotto 2

Intera piena proprietà di immobile destinato a APPARTAMENTO posto al piano primo nel centro storico di Massa Marittima, via della Libertà n.43.

L'appartamento, al quale si accede dal vano scala comune interno al fabbricato che ospita la struttura ricettiva denominata ALBERGO IL SOLE e realizzato antecedentemente al 01 settembre 1967, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e locale igienico-sanitario oltre a un piccolo terrazzo.

Le finiture interne sono di tipo commerciale, pavimento e battiscopa in gres, intonaci per civile abitazione color bianco, infissi con telaio in legno e specchiatura con doppio vetro corredate internamente da scuri in legno. Il locale cucina e il wc presentano rivestimenti in ceramica. E' presente l'impianto elettrico e il riscaldamento è alimentato da caldaia mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler, entrambi posti nel locale igienico sanitario.

La superficie utile calpestabile è pari a circa 70 mq. L'altezza utile interna rilevata è pari a circa 3,10 ml.

Costituiscono pertinenze esclusive dell'appartamento tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comun.

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima al Foglio 143 - Particella 118 – Sub 12, graffato alla Particella 120 – Sub 5, Categoria A/2, classe 3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 82 mq, Rendita Euro 534,53, (via della Libertà n.43, p1).

- *Confini catastali:* Via della Libertà; part.117 sub 9; part. 118 sub 13 s.s.a.;
- *Stato d'uso:* libero
- *Proprietà:* **Piena proprietà (1/1)**

N.B.⇒ Il lotto oggetto di interesse è gravato da **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta al reg. part. 3335 del 18.11.2010 e da **Sentenza dichiarativa di Fallimento** trascritta al reg. part. 598 del 21.01.2020.

N.B.⇒ Sono presenti difformità dal punto di vista catastale;

10. CONCLUSIONI – PREZZO BASE

Lotto 1

Intera piena proprietà di compendio immobiliare a destinazione **turistico-ricettiva** composta di una struttura alberghiera denominata **ALBERGO IL SOLE** con **servizi ed accessori** sviluppato su cinque livelli, sito nel centro storico del Comune di Massa Marittima (GR).

Il complesso immobiliare, attualmente classificato a 3 stelle con attività svolta fino a dicembre 2019, è ubicato in un antico palazzo medievale posto nel pieno centro storico.

Il complesso ricettivo, realizzato antecedentemente al 01 settembre 1967, è stato oggetto di ristrutturazione e di interventi edilizi a partire dalla fine degli anni '80 fino ai primi anni 2000. La struttura dispone di 50 camere oltre alla hall, reception, sala da pranzo e bar, spazi per convegni e locali comuni ed accessori, oltre ad un ampio garage con accessi carrabili dal retro del fabbricato. Il tutto si sviluppa su 5 livelli dal terzo sottostrada, in cui sono ubicati i garage, fino al primo piano. L'ingresso principale è posto su via della Libertà e corrisponde al piano terreno dell'albergo dove sono presenti la reception, salone e hall, uffici e locali accessori. I livelli sono collegati da due vani scala interni oltre che da impianto di sollevamento a partire dal secondo livello sottostrada.

Le camere, distribuite su tre livelli (primo e secondo sottostrada e piano primo), e con posti letti variabili da due a quattro ospiti, sono dotate di impianto per TV, impianto per riscaldamento e aria condizionata, impianto telefonico, e corredate da locale igienico sanitario.

Costituiscono pertinenze esclusive dell'appartamento tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comun.

Le unità immobiliari sono distinte al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima al Foglio **143** - Particella **117** - Sub **9**, graffato alla Particella 118 - Sub 13, e alla Particella 120 - Sub 11, Categoria D/2, Rendita Euro 28.437,26 (**ALBERGO IL SOLE**, via della Libertà n.43, n.45 e n.47, piano S3-S2-S1-T-1).

- *Confini catastali*: via della Libertà; part. Vicolo porte; part 119; s.s.a.;
- *Stato d'uso*: **libero**
- *Proprietà*: **Piena proprietà (1/1)**

N.B.⇒ Il lotto oggetto di interesse è gravato da **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta al reg. part. 3335 del 18.11.2010; da **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito** iscritta al reg. part. 1657 del 29.08.2017 da **Sentenza dichiarativa di Fallimento** trascritta al reg. part. 598 del 21.01.2020.

N.B.⇒ Sono presenti difformità dal punto di vista catastale-urbanistico;

N.B.⇒ Nell'ambito in cui ricade il lotto **insiste** vincolo di natura **Paesaggistica** ai sensi del D.Lgs n.42 sdel 22.01.2004

N.B.⇒ Nell'ambito in cui ricade il lotto **insiste** vincolo di natura **Paesaggistica** ai sensi del D.Lgs n.42 sdel 22.01.2004

PREZZO BASE DEL LOTTO DUE:

€ 93.000,00

diconsi: euro novantatremila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Lotto 3

Intera piena proprietà di immobile destinato a MAGAZZINO posto al piano terra nel centro storico di Massa Marittima, Vicolo Porte n.7.

L'immobile destinato a magazzino è posto al piano terra del medesimo fabbricato che ospita il complesso destinato ad Albergo Il Sole e realizzato antecedentemente al 01 settembre 1967. Vi si accede dal retro con doppio ingresso posti su Vicolo Porte n.7 in corrispondenza dell'arco in pietra.

Il fondo è costituito da tre locali di superficie complessiva pari a circa 45 mq e presenta altezze variabili fino a 4,75 ml. Attualmente l'immobile è diviso in due locali indipendenti e presenta difformità dal punto di vista catastale e urbanistico.

La struttura portante è in muratura mista a pietra locale, tramezzi in parte intonacati e parte in pietra facciavista, le rifiniture sono di tipo rustico. E' presente l'impianto elettrico.

Costituiscono pertinenze esclusive dell'appartamento tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comun.

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima al Foglio **143** - Particella **120** - Sub **14**, Categoria C/2, classe 3, cons. 43 mq, sup. cat. 56 mq, Rendita Euro 64,40 (MAGAZZINO in Vicolo Porte n.7, piano terra);

- *Confini catastali:* Vicolo Porte; part. 119; part 199; s.s.a.;
- *Stato d'uso:* **libero**
- *Proprietà:* **Piena proprietà (1/1)**

N.B.⇒ Il lotto oggetto di interesse è gravato da **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta al reg. part. 3335 del 18.11.2010 e da **Sentenza dichiarativa di Fallimento** trascritta al reg. part. 598 del 21.01.2020.

N.B.⇒ Sono presenti difformità dal punto di vista catastale-urbanistico;

N.B.⇒ Nell'ambito in cui ricade il lotto **insiste** vincolo di natura **Paesaggistica** ai sensi del D.Lgs n.42 sdel 22.01.2004

PREZZO BASE DEL LOTTO TRE:

€ 30.500,00

diconsi: euro trentamilacinquecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Lotto 4

Intera piena proprietà di immobile destinato a APPARTAMENTO posto al piano terra e primo nel Comune di Massa Marittima in Vicolo Albizzeschi n.5.

L'immobile è inserito in un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo), realizzato antecedentemente al 01 settembre 1967 e posto all'interno del centro storico del borgo.

L'appartamento, a cui si accede da vano scala comune con ingresso posto sulla destra del pianerottolo del piano primo, è composto di soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, locale igienico sanitario, camera matrimoniale corredata da wc, due camere da letto, oltre a piccolo ripostiglio ricavato nel balcone ed una terrazza posta sul retro del fabbricato. Al piano terra è presente un secondo ripostiglio posto nel sottoscala condominiale. La superficie utile calpestabile è pari a circa 78 mq e l'altezza utile interna è pari a 2,80 metri. Costituiscono pertinenze esclusive dell'appartamento tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comun.

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima al foglio 143, part. 74, sub 2, e part. 75 sub 2 graffata alla precedente, ctg. A/4, cl. 2, cons. 5,5 vani, rendita Euro 284,05 (APPARTAMENTO al piano terra e primo).

- *Confini catastali:* vicolo Albizzeschi; part. 71; part 75; s.s.a.;
- *Stato d'uso:* libero
- *Proprietà:* **Piena proprietà (1/1)**

N.B.⇒ Il lotto oggetto di interesse è gravato da **Ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 DPR n.602/1973)** iscritta al reg. part. 1480 del 19.11.2012; da **Sentenza dichiarativa di Fallimento** trascritta al reg. part. 598 del 21.01.2020.

N.B.⇒ Nell'ambito in cui ricade il lotto **insiste** vincolo di natura **Paesaggistica** ai sensi del D.Lgs n.42 sdel 22.01.2004

PREZZO BASE DEL LOTTO QUATTRO:

€ 119.000,00

diconsi: euro centodiciannovemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, e rassegno la mia relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Ispezione Ipocatastale;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;

Grosseto, li 14 dicembre 2020

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna**

SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	1
PREMESSA	1
1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	2
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
3. DATI CATASTALI E CONFINI	8
4. CORRISPONDENZA E INDAGINE CATASTALE	10
5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	13
6. REGOLARITA' EDILIZIA AGIBILITA'/ABITABILITA'	25
7. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' - STATO LOCATIVO	27
8. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	29
9. VALORE DEGLI IMMOBILI	29
10. CONCLUSIONI – PREZZO BASE	29